

# ODLUKA

## O GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU

("Sl. list grada Niša", br. 18/2016)

### I OSNOVNE ODREDBE

#### 1. Predmet uređivanja

##### Član 1

Ovom odlukom uređuju se uslovi, postupak i način otuđenja i davanja u zakup neizgrađenog i izgrađenog građevinskog zemljišta u javnoj svojini na kojem je kao vlasnik u javnoj knjizi za evidenciju nepokretnosti i pravima na njima upisan grad Niš (u daljem tekstu: građevinsko zemljište), pribavljanja građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada Niša, stavljanja van snage rešenja o raspolaganju i pribavljanju građevinskog zemljišta i drugih rešenja koja se donose na osnovu ove odluke, izmena i raskida pravnih poslova koji se zaključuju na osnovu donetih rešenja, davanja saglasnosti za ozakonjenje objekata, izgradnju, odnosno postavljanje objekata na građevinskom zemljištu u javnoj svojini grada i drugih potrebnih saglasnosti.

Ovom odlukom bliže se uređuju i postupak i nadležnosti za otuđenje i davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini, po ceni nižoj od tržišne odnosno bez naknade, kao i u slučaju neposredne pogodbe, uz prethodnu saglasnost Vlade Republike Srbije, u skladu sa zakonom i podzakonskim aktom, kao i uslove način i postupak razmene nepokretnosti.

Grad Niš (u daljem tekstu: Grad) stara se o korišćenju građevinskog zemljišta prema nameni zemljišta određenoj planskim dokumentom, u skladu sa zakonom kojim je uređena oblast građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: Zakon).

#### 2. Pojam građevinskog zemljišta

##### Član 2

Građevinsko zemljište je zemljište koje je određeno zakonom ili planskim dokumentom za izgradnju i korišćenje objekata, kao i zemljište na kojem su izgrađeni objekti u skladu sa zakonom.

#### 3. Korišćenje građevinskog zemljišta

##### Član 3

Građevinsko zemljište se koristi radi izgradnje objekata, u skladu sa planskim dokumentom na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, na način kojim se obezbeđuje njegovo racionalno korišćenje.

#### 4. Vrste građevinskog zemljišta

##### 4.1. Izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište

## **Član 4**

Građevinsko zemljište može biti izgrađeno i neizgrađeno.

Izgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome su izgrađeni objekti namenjeni za trajnu upotrebu, u skladu sa zakonom.

Neizgrađeno građevinsko zemljište je zemljište na kome nisu izgrađeni objekti, na kome su izgrađeni objekti bez građevinske dozvole i privremeni objekti.

Građevinsko zemljište se otuđuje ili daje u zakup kao neizgrađeno.

Neizgrađeno građevinsko zemljište, za koje je donet planski dokument na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola i koje je u skladu sa tim planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje, može se otuđiti, odnosno dati u zakup u skladu sa Zakonom, podzakonskim aktom i ovom odlukom.

U slučaju razmene nepokretnosti, predmet otuđenja može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini.

### **4.2. Uređeno i neuređeno građevinsko zemljište**

## **Član 5**

Građevinsko zemljište može biti uređeno i neuređeno.

Uređeno građevinsko zemljište je zemljište koje je u skladu sa planskim dokumentom komunalno opremljeno za građenje i korišćenje (izgrađen pristupni put, elektromreža, obezbeđeno snabdevanje komunalnim proizvodima i uslugama).

Građevinsko zemljište se, po pravilu otuđuje ili daje u zakup kao uređeno.

### **5. Uređivanje građevinskog zemljišta**

## **Član 6**

Uređivanje građevinskog zemljišta obuhvata njegovo pripremanje i opremanje.

Pripremanje zemljišta obuhvata istražne radove, izradu geodetskih, geoloških i drugih podloga, izradu planske i tehničke dokumentacije, programa za uređivanje zemljišta, raseljavanje, uklanjanje objekata, saniranje terena i druge radove.

Pored radova iz stava 2. ovog člana, na područjima koja su bila izložena ratnim dejstvima, nadležni organ uprave za poslove civilne zaštite obavlja i proveru o postojanju zaostalih eksplozivnih sredstava, u skladu sa zakonom.

Opremanje zemljišta obuhvata izgradnju objekata komunalne infrastrukture i izgradnju i uređenje površina javne namene.

Uređivanje građevinskog zemljišta obavlja se u skladu sa važećim planskim dokumentom prema srednjoročnim i godišnjim programima uređivanja koje donosi Skupština Grada, uz staranje o zaštiti, racionalnom i održivom korišćenju zemljišta.

## **Član 7**

Grad uređuje građevinsko zemljište i stara se o njegovom racionalnom korišćenju, prema nameni zemljišta predviđenoj planskim dokumentom, u skladu sa zakonom.

Obezbeđivanje uslova za uređivanje i unapređivanje građevinskog zemljišta za Grad, koje obuhvata: pripremu srednjoročnih i godišnjih programa uređivanja građevinskog zemljišta, uređivanje građevinskog zemljišta i obavljanje drugih poslova u skladu sa zakonom i drugim propisima, obavlja JP Direkcija za izgradnju Grada Niša (u daljem tekstu: Direkcija).

Direkcija vrši radove na uređivanju građevinskog zemljišta koji su utvrđeni programima iz člana 6. stav 5. ove odluke.

### **5.1. Pripremanje i opremanje građevinskog zemljišta sredstvima fizičkih ili pravnih lica**

## **Član 8**

Građevinsko zemljište koje nije uređeno u smislu zakona i ove odluke, a nalazi se u obuhvatu planskog dokumenta na osnovu koga se mogu izdati lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola, može se pripremiti, odnosno opremiti i sredstvima fizičkih ili pravnih lica, u skladu sa Zakonom.

### **6. Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta**

## **Član 9**

Finansiranje uređivanja građevinskog zemljišta obezbeđuje se iz sredstava ostvarenih od:

- 1) doprinosa za uređivanje građevinskog zemljišta;
- 2) zakupnine za građevinsko zemljište;
- 3) otuđenja ili razmene građevinskog zemljišta;
- 4) pretvaranja prava zakupa u pravo svojine, u skladu sa zakonom;
- 5) naknade za uređivanje građevinskog zemljišta i
- 6) drugih izvora u skladu sa zakonom.

## **II GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U JAVNOJ SVOJINI GRADA**

### **1. Nadležnost i nadležni organi**

## **Član 10**

Građevinskim zemljištem u javnoj svojini Grada (u daljem tekstu: građevinsko zemljište) raspolaže Grad, u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

Raspolaganjem građevinskim zemljištem, u smislu ove odluke, smatra se:

1. otuđenje;
2. davanje u zakup;
3. međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
4. ulaganje u kapital;
5. ustanovljavanje prava stvarne službenosti, u skladu sa posebnom odlukom.

Grad pribavlja građevinsko zemljište u javnu svojinu grada u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

Pod otuđenjem građevinskog zemljišta, odnosno pod pribavljanjem građevinskog zemljišta u javnu svojinu smatra se i razmena.

## **Član 11**

Gradonačelnik Grada Niša (u daljem tekstu: Gradonačelnik), donosi rešenje o raspolaganju građevinskim zemljištem, pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada, kao i sva druga rešenja i druge akte koji se donose na osnovu ove odluke.

Ispunjenost uslova za donošenje rešenja i drugih akata iz stava 1. ovog člana, ceni Komisija za građevinsko zemljište, koju rešenjem obrazuje gradonačelnik (u daljem tekstu: Komisija).

Komisija posebno ceni opravdanost i celishodnost donošenja rešenja o pribavljanju građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada, rešenja o razmeni i deobi građevinskog zemljišta, te zaključak komisije kojim predlaže donošenje ovih rešenja, mora biti posebno obrazložen.

Komisija iz stava 2. ovog člana, radi u sastavu: predsednik, zamenik predsednika i tri člana koji imaju zamenike, a koji se imenuju iz reda zaposlenih Uprave nadležne za imovinsko-pravne poslove, Uprave nadležne za poslove planiranja i izgradnje i Direkcije.

Komisija se sastaje po potrebi a odluke se donose većinom glasova.

U radu Komisije učestvuje predsednik ili zamenik predsednika, članovi ili njihovi zamenici.

Administrativno-tehničke poslove za Komisiju obavlja gradska uprava Grada nadležna za imovinsko-pravne poslove (u daljem tekstu: Uprava).

O toku postupka javnog nadmetanja i o postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom, vodi se zapisnik.

Komisija donosi Poslovnik o radu.

Predloge rešenja i drugih akata iz stava 1. ovog člana, za Gradonačelnika, priprema Uprava, u skladu sa zaključcima Komisije o ispunjenosti uslova.

## **Član 12**

Ugovore o raspolaganju građevinskim zemljištem, pribavljanju građevinskog zemljišta i sve druge pravne poslove koji se zaključuju na osnovu rešenja iz člana 11. stav 1. ove odluke, zaključuje Gradonačelnik, odnosno drugo lice u skladu sa zakonom.

Pravni poslovi iz stava 1. ovog člana overavaju se kod nadležnog organa, u skladu sa zakonima kojima je uređen promet nepokretnosti, javnobeležnička delatnost i vanparnični postupak, a troškove overe, druge troškove, kao i poreske obaveze snosi lice sa kojim Grad zaključuje pravni posao.

Uprava će primerak overenog pravnog posla iz stava 1. ovog člana, dostaviti Pravobranilaštvu Grada Niša (u daljem tekstu: Pravobranilaštvo), u roku od tri dana od dana overe.

U slučajevima iz poglavlja XII ove odluke, ne zaključuje se pravni posao.

### **Član 13**

Pravni poslovi iz člana 12. stav 1. ove odluke, zaključuju se po prethodno pribavljenom mišljenju Pravobranilaštva Grada Niša, koje je dužno da mišljenje da u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana prijema zahteva.

Ukoliko Pravobranilaštvo grada Niša, ne da mišljenje u roku iz stava 1. ovog člana, smatraće se da je dato pozitivno mišljenje.

## ***2. Tržišna vrednost građevinskog zemljišta***

### **Član 14**

Građevinsko zemljište se otuđuje, pribavlja i daje u zakup po tržišnim uslovima, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

Izuzetno, građevinsko zemljište se može otuđiti ili dati u zakup po ceni ili zakupnini koja je niža od tržišne vrednosti, odnosno otuđiti ili dati u zakup bez naknade, u slučajevima propisanim Zakonom i podzakonskim aktima Vlade Republike Srbije.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje se otuđuje i pribavlja, utvrđuje gradska uprava Grada Niša, nadležna za poslove utvrđivanja poreza na imovinu, s tim da u opravdanim slučajevima (kao što su međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini, sporazumno davanje zemljišta ranijem vlasniku nepokretnosti koja je bila predmet eksproprijacije i dr.), tržišnu vrednost može utvrditi i Republički organ nadležan za procenu tržišne vrednosti.

Tržišna vrednost se utvrđuje po 1 m<sup>2</sup> građevinskog zemljišta. Ovako utvrđena tržišna vrednost važi šest meseci.

Za otuđenje građevinskog zemljišta u javnoj svojini plaća se cena koja se utvrdi u postupku javnog nadmetanja odnosno prikupljanja ponuda javnim oglasom i ista se ne može naknadno umanjivati.

Pod umanjnjem najveće cene ne smatra se popust koji odobrava Grad kao vlasnik građevinskog zemljišta za jednokratno plaćanje određene cene, u skladu sa ovom Odlukom.

Cena, zakupnina, odnosno naknada za ustanovljeno pravo službenosti i rok plaćanja su obavezan deo dispozitiva rešenja iz člana 11. ove odluke, a plaćanje se vrši na osnovu rešenja.

Rok plaćanja je 15 dana od dana dostavljanja rešenja licu koje je obveznik plaćanja.

U slučaju da se steknu uslovi za povraćaj uplaćene cene, zakupnine, odnosno naknade, na osnovu stavljanja rešenja van snage, odnosno raskida ugovora, povraćaj sredstava se vrši u roku do 30 dana od dana stavljanja rešenja van snage, odnosno raskida ugovora.

### III OTUĐENJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

#### Član 15

Otuđenje neizgrađenog građevinskog zemljišta sprovodi se javnim oglašavanjem, u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja ponuda javnim oglasom.

Građevinsko zemljište se otuđuje neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom.

#### **1. Postupci otuđenja građevinskog zemljišta**

##### **1.1. Otuđenje građevinskog zemljišta javnim nadmetanjem i prikupljanjem ponuda javnim oglasom**

#### Član 16

Neizgrađeno građevinsko zemljište se može otuđiti radi izgradnje, u skladu sa planskim dokumentom na osnovu koga se izdaju lokacijski uslovi, odnosno građevinska dozvola.

Postojeće i planirane površine javne namene ne mogu se otuđiti iz javne svojine.

Početni iznos cene je tržišna vrednost građevinskog zemljišta koje se otuđuje.

Građevinsko zemljište u javnoj svojini otuđuje se licu koje ponudi najveću cenu za to zemljište.

Izuzetno od stava 4. ovog člana građevinsko zemljište se može otuđiti po ceni koja je manja od tržišne cene, ili otuđiti bez naknade, u skladu sa podzakonskim aktom Vlade Republike Srbije.

#### Član 17

Građevinsko zemljište se otuđuje javnim nadmetanjem ako planirana BRGP objekta, odnosno objekata koji treba da se grade, ne prelazi 10.000 m<sup>2</sup>, odnosno prikupljanjem ponuda javnim oglasom, ako planirana BRGP objekata prelazi 10.000 m<sup>2</sup>.

#### Član 18

Zainteresovano lice, podnosi Upravi inicijativu za pokretanje postupka otuđenja građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem.

## Član 19

Gradonačelnik, na osnovu obaveštenja Uprave o podnetoj inicijativi iz člana 18. ove odluke, donosi rešenje da se pristupa otuđenju građevinskog zemljišta, javnim oglašavanjem.

Rešenje iz stava 1. ovog člana obavezno sadrži opis i bliže podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje, vrstu, odnosno namenu objekta, način javnog oglašavanja (javnim nadmetanjem ili prikupljanjem ponuda), početni iznos cene i iznos depozita.

## Član 20

Javni oglas za otuđenje građevinskog zemljišta priprema i objavljuje Uprava.

Javni oglas se objavljuje u dnevnom listu koji se distribuira na celoj teritoriji Republike Srbije i zvaničnom sajtu Grada Niša.

Javni oglas o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda za otuđenje građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina, po potrebi druge bliže podatke);
2. vrstu, odnosno namenu objekta;
3. stepen komunalne opremljenosti i posebne uslove za uređenje ako se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište;
4. obavezu lica kome se otuđuje građevinsko zemljište da sa nadležnim komunalnim i drugim pravnim licima ugovori i plati troškove za infrastrukturu: EDB, PTT, toplifikaciju, gasifikaciju i drugo;
5. početni iznos cene;
6. rok zaključenja ugovora o otuđenju i posledice propuštanja;
7. rok plaćanja cene i posledicu propuštanja;
8. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni;
9. obavezu podnosioca prijave da radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno prikupljanja ponuda, uplati depozit na depozitni račun Grada, ili položi depozitnu bankarsku garanciju, visinu depozita i rok uplate istog, odnosno polaganja garancije, kao i posledice u slučaju odustanka, odnosno stavljanja rešenja van snage;
10. obavezan sadržaj prijave, odnosno ponude i isprave koje je potrebno dostaviti uz prijavu, odnosno ponudu;
11. rok za podnošenje prijave, odnosno ponuda;
12. mesto i vreme održavanja javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda;

13. odredbu da podnosioci neblagovremene i nepotpune prijave neće moći da učestvuju u postupku javnog nadmetanja, odnosno da će neblagovremene i nepotpune ponude biti odbačene;

14. druge podatke i informacije od značaja za uspešno oglašavanje.

### **Član 21**

Radi učestvovanja u postupku javnog nadmetanja, odnosno postupku prikupljanja ponuda, podnositelj prijave, odnosno ponude mora uplatiti depozit na depozitni račun Grada, s tim da visina depozita ne može biti manja od 10%, niti veća od 50% početnog iznosa cene.

### **Član 22**

Rok za podnošenje prijave, odnosno ponuda ne može biti kraći od 30 dana od dana javnog oglašavanja.

Prijave, odnosno ponude se dostavljaju Upravi.

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja pisanih ponuda, sprovodi Komisija.

Stručne i administrativne poslove za komisiju u postupku javnog oglašavanja obavlja Uprava.

### **Član 23**

Prijava za učestvovanje u postupku javnog nadmetanja (u daljem tekstu: prijava), odnosno ponuda za učestvovanje u postupku prikupljanja ponuda javnim oglasom (u daljem tekstu: ponuda) se dostavlja u zatvorenoj koverti sa vidljivom naznakom na koju lokaciju se odnosi i ko je podnositelj prijave, odnosno ponude.

Prijava, odnosno ponuda pravnog lica mora da sadrži naziv i sedište i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica i overena pečatom. Uz prijavu, odnosno ponudu pravnog lica se prilaže izvod iz registra privrednih subjekata nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Prijava, odnosno ponuda fizičkog lica mora da sadrži ime, prezime, adresu i matični broj i mora biti potpisana.

Prijava preduzetnika mora da sadrži poslovno ime i sedište i mora biti potpisana od strane ovlašćenog lica i overena pečatom. Uz prijavu, odnosno ponudu preduzetnika prilaže se izvod iz registra nadležnog organa i potvrda o poreskom identifikacionom broju.

Uz prijavu, odnosno ponudu se podnosi dokaz o uplati depozita, kao i izjava podnosioca prijave, odnosno ponuđača da prihvata sve uslove iz javnog oglasa.

Ponuda mora da sadrži iznos ponuđene cene, koji je isti ili veći od početnog iznosa utvrđenog oglasom.

Prijava, odnosno ponuda je nepotpuna ako ne sadrži sve što je propisano, ako nisu priložene sve isprave kako je to predviđeno u ovom članu, odnosno ako ne sadrži sve podatke predviđene javnim oglasom.

### **Član 24**



Prijavu, odnosno ponudu ne mogu podneti predsednik, zamenik predsednika niti bilo koji član komisije.

## **Član 25**

Postupak javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda je javan.

## **Član 26**

Predsednik komisije otvara sednicu komisije, saopštava podatke o građevinskom zemljištu koje se otuđuje i početni iznos cene.

Predsednik komisije konstatuje koliko je prijava, odnosno ponuda primljeno i po redosledu prispeća javno otvara i čita ceo tekst prijave, odnosno ponude.

Predsednik komisije konstatuje koje isprave su dostavljene uz prijavu, odnosno ponudu.

Komisija utvrđuje ko su podnosioci prijave, odnosno ponude, ko je od podnosilaca prijava, odnosno ponuda prisutan sa ovlašćenjem da učestvuje u postupku javnog nadmetanja, odnosno prisustvuje postupku otvaranja ponuda i koje su prijave, odnosno ponude neblagovremene, odnosno nepotpune.

Predsednik komisije konstatuje da podnosilac neblagovremene ili nepotpune prijave, odnosno lice koje nema uredno ovlašćenje podnosioca blagovremene i potpune prijave, ne može učestvovati u postupku javnog nadmetanja.

Predsednik komisije konstatuje da se neblagovremene ili nepotpune ponude odbacuju.

Komisija utvrđuje koji ponuđač je ponudio najviši iznos cene.

Predsednik komisije objavljuje početak javnog nadmetanja i poziva učesnike da daju svoje ponude iznosa cene.

Učesnik javnog nadmetanja je dužan da jasno i glasno kaže iznos cene koji nudi.

Predsednik komisije pita tri puta da li neko daje više od najvišeg prethodno ponuđenog iznosa i posle trećeg poziva, konstatuje koji je najviši ponuđeni iznos i ime ponuđača.

Učesnik koji je ponudio najviši iznos potpisuje izjavu sa naznakom visine iznosa.

Predsednik komisije objavljuje kada je javno nadmetanje završeno.

Komisija je dužna da u roku od tri radna dana od dana okončanja javnog nadmetanja odnosno, odnosno otvaranja ponuda prispelih po javnom oglasu za prikupljanje ponuda, dostavi Gradonačelniku izveštaj o sprovedenom postupku javnog nadmetanja odnosno prikupljanju ponuda.

Izveštaj iz stava 13. ovog člana, obavezno sadrži: kopiju javnog oglasa, zapisnik o javnom nadmetanju, predlog Komisije da se zaključi ugovor o otuđenju sa licem koje je ponudilo najveću cenu.

Ukoliko Gradonačelnik utvrdi nedostatke ili nejasnoće u Izveštaju komisije, nalaže Komisiji da u roku od tri dana otkloni uočene nedostatke.

Ukoliko Gradonačelnik utvrdi da je došlo do povrede postupka, poništava rešenje iz člana 19. stav 1. ove odluke.

Svi prisutni podnosioci prijava, odnosno ponuda imaju pravo uvida u podnete prijave, odnosno ponude.

### **Član 27**

Ukoliko podnosilac blagovremene i potpune prijave ne pristupi javnom nadmetanju smatraće se da je odustao od prijave.

Uslovi za sprovođenje postupka javnog nadmetanja su ispunjeni i kad istom pristupi samo jedan učesnik.

Uslovi za sprovođenje postupka prikupljanja ponuda javnim oglasom su ispunjeni i ukoliko se na javni oglas prijavi samo jedan učesnik, u kom slučaju se građevinsko zemljište otuđuje pod uslovom da je učesnik ponudio najmanje početni iznos cene.

Ukoliko javno nadmetanje, odnosno postupak prikupljanja ponuda javnim oglasom ne uspe, postupak oglašavanja se može ponoviti po isteku roka od najmanje 15 dana od dana neuspelog javnog nadmetanja, odnosno otvaranja ponuda, o čemu rešenje donosi Gradonačelnik.

Ukoliko se na javni oglas o prikupljanju ponuda, prijave dva ili više učesnika i ponude isti iznos cene, komisija će zatražiti da u novom roku, od tri dana, ponuđači dostave drugu ponudu o visini cene, koja mora biti veća od prethodne ponude.

### **Član 28**

Ukoliko učesnik javnog nadmetanja koji je ponudio najviši iznos cene odustane pošto predsednik Komisije objavi da je javno nadmetanje završeno, a pre donošenja rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta, postupak javnog oglašavanja se ponavlja.

Ukoliko učesnik prikupljanja ponuda koji je ponudio najviši iznos cene odustane pošto je komisija utvrdila koji ponuđač je ponudio najviši iznos cene, a pre donošenja rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta, postupak javnog oglašavanja se ponavlja.

Lice iz st. 1. i 2. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita.

U slučajevima iz st. 1. i 2. ovog člana, rešenje o ponavljanju postupka javnog oglašavanja donosi Gradonačelnik.

## **1.2. Otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom**

### **Član 29**

Zahtev za otuđenje građevinskog zemljišta neposrednom pogodbom, podnosi se Upravi, koja po obradi predmeta pribavlja podatak o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta, od nadležne Uprave i isti dostavlja podnosiocu zahteva.

Podnosilac zahteva ima pravo prigovora na utvrđenu tržišnu cenu u roku od pet dana od dana prijema obaveštenja o visini tržišne vrednosti, o kome se izjašnjava organ koji je utvrdio tržišnu vrednost.

Podnosilac zahteva je dužan da u roku od 8 (osam) dana od dana prijema obaveštenja o tržišnoj ceni građevinskog zemljišta, odnosno u roku od osam dana od dana prijema obaveštenja po podnetom prigovoru, da pismenu izjavu da je saglasan sa cenom i da prihvata plaćanje ukupne tržišne cene u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta. Podnosilac zahteva može dati izjavu i neposredno Upravi, o čemu se sačinjava zapisnik.

U slučaju da se podnosilac zahteva u navedenom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvati cenu i plaćanje cene u propisanom roku, smatraće se da je odustao od podnetog zahteva.

### *1.2.1. Otuđenje građevinskog zemljišta radi formiranja građevinske parcele*

#### **Član 30**

Otuđenje građevinskog zemljišta vlasniku objekta za koji je podnet zahtev za legalizaciju za koji je nadležni organ utvrdio da postoji mogućnost legalizacije ili objekta koji je upisan u evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima u skladu sa ranije važećim zakonima kojima je uređivana legalizacija objekata ili na osnovu Zakona o legalizaciji objekata ("Službeni glasnik RS", br. 95/13 i 117/14) odnosno koji je predmet postupka ozakonjenja u skladu sa odredbama Zakona o ozakonjenju objekata ("Službeni glasnik RS", br. 96/15) vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom i ovom odlukom, na osnovu pravnosnažnog rešenja o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele ili na osnovu pravosnažnog rešenja kojim je određeno da je građevinsko zemljište ispod objekta zemljište za redovnu upotrebu, shodno odredbama zakona kojim je uređena oblast određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima.

U slučaju da je rešenje o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele osnov otuđenja građevinskog zemljišta, vlasniku objekta iz stava 1. ovog člana se otuđuje građevinska parcela.

U slučaju da je rešenje kojim je određeno da je građevinsko zemljište ispod objekta zemljište za redovnu upotrebu, osnov otuđenja građevinskog zemljišta, vlasniku objekta iz stava 1. ovog člana se otuđuje građevinsko zemljište ispod objekta, uz obavezu vlasnika objekta da u roku od pet godina od dana pravosnažnosti rešenja o ozakonjenju objekta pokrene postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu objekta, u skladu sa zakonom.

U slučaju da na osnovu rešenja kojim se određuje da je građevinsko zemljište ispod objekta zemljište za redovnu upotrebu objekta, organ nadležan za upis prava na nepokretnostima ne izvrši parcelaciju građevinskog zemljišta tako da zemljište ispod objekta postane posebna katastarska parcela, lice kome je otuđeno građevinsko zemljište ispod objekta, u ugovoru o otuđenju daje neopozivu i безусловnu saglasnost vlasniku građevinskog zemljišta u javnoj svojini da može sprovesti promene na katastarskoj parceli u smislu parcelacije, kao i otuđivati građevinsko zemljište drugim vlasnicima objekata, odnosno drugim suvlasnicima građevinskog zemljišta, bez obaveze da za te promene, odnosno otuđenje traži saglasnost suvlasnika građevinskog zemljišta kome je isto otuđeno ispod objekta.

Ukoliko je građevinsko zemljište već dato u zakup ispod objekta radi ozakonjenja objekta, zakupac je dužan da u roku od pet godina od dana pravosnažnosti rešenja o ozakonjenju pokrene postupak za utvrđivanje zemljišta za redovnu upotrebu u skladu sa zakonom, u kom slučaju stiče pravo da mu se po pravosnažnosti rešenja o utvrđivanju građevinskog zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele otuđi preostali deo građevinskog zemljišta, neposrednom pogodbom po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom i ovom odlukom.

## **Član 31**

Otuđenje građevinskog zemljišta vlasniku objekta koji je upisan u evidenciju o nepokretnostima i pravima na njima u skladu sa Zakonom o posebnim uslovima za upis prava svojine na objektima izgrađenim bez građevinske dozvole ("Službeni glasnik RS", br. 25/2013 i 145/2014), vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom i ovom odlukom, na osnovu pravosnažnog rešenja o utvrđivanju zemljišta za redovnu upotrebu objekta i formiranju građevinske parcele, shodno odredbama Zakona kojim je uređena oblast određivanja zemljišta za redovnu upotrebu objekta u posebnim slučajevima.

### ***1.2.2. Otuđenje građevinskog zemljišta radi ispravke granica susednih katastarskih parcela***

## **Član 32**

Otuđenje građevinskog zemljišta radi ispravke granica susednih katastarskih parcela vrši se u slučaju kada je na susednoj katastarskoj parceli upisano pravo svojine, dugoročnog zakupa stečenog u skladu sa ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, odnosno pravo korišćenja lica za koja je pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine uređeno posebnim zakonom.

## **Član 33**

Ispravka granica susednih katastarskih parcela vrši se na osnovu elaborata geodetskih radova, pod uslovom da informacija o lokaciji za predmetno građevinsko zemljište upućuje na izradu ovog elaborata.

## ***2. Cena i rok plaćanja***

## **Član 34**

Cena predstavlja prihod Grada i uplaćuje se na odgovarajući račun Grada.

Obaveza plaćanja cene utvrđuje se rešenjem o otuđenju građevinskog zemljišta.

Lice kome se građevinsko zemljište otuđuje je obavezno da cenu plati u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta.

Depozit uplaćen na depozitni račun u postupku javnog oglašavanja predstavlja deo cene i po donošenju rešenja o otuđenju se prenosi na odgovarajući račun grada.

Uplaćeni depozit od strane učesnika u postupku otuđenja građevinskog zemljišta, a kojima isto nije otuđeno, Uprava nadležna za poslove finansija vraća uplatiocu, najkasnije u roku od osam dana od dana održane sednice Komisije.

## ***3. Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta***

## **Član 35**

Rešenje o otuđenju građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: rešenje o otuđenju) sadrži naročito:

1. način otuđenja (javno oglašavanje - javno nadmetanje ili prikupljanje ponuda javnim oglasom, odnosno neposredna pogodba i razlog neposredne pogodbe);
2. podatke o licu kome se građevinsko zemljište otuđuje;
3. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina i po potrebi druge bliže podatke);
4. iznos cene, rok plaćanja, račun na koji se vrši plaćanje i posledice propuštanja plaćanja u roku, a ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje u postupku javnog oglašavanja i iznos uplaćenog depozita;
5. vrstu, odnosno namenu objekta ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište, odnosno elemente iz člana 8. ove odluke;
6. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje;
7. obavezu lica kome se građevinsko zemljište otuđuje da u roku od 30 dana od dana donošenja rešenja o otuđenju zaključi ugovor o otuđenju i posledicu propuštanja zaključenja ugovora u roku.

#### **4. Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta**

##### **Član 36**

Ugovor o otuđenju građevinskog zemljišta (u daljem tekstu: **ugovor o otuđenju**) se zaključuje sa licem kome se otuđuje građevinsko zemljište, u roku od 30 dana od dana donošenja rešenja o otuđenju.

Ugovor o otuđenju sadrži naročito:

1. podatke o građevinskom zemljištu (katastarska parcela, katastarska opština, površina i po potrebi druge bliže podatke);
2. iznos cene;
3. iznos uplaćenog depozita ukoliko je građevinsko zemljište otuđeno u postupku javnog oglašavanja;
4. potvrdu da je cena izmirena u celosti i saglasnost Grada da lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima, upiše pravo svojine na građevinskom zemljištu;
5. vrstu, odnosno namenu objekta ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje i posebne uslove izgradnje ukoliko se otuđuje neuređeno građevinsko zemljište, odnosno odredbe iz člana 8. ove odluke;
6. konstataciju o roku u kome će lice kome je građevinsko zemljište otuđeno biti uvedeno u posed istog;

7. rok privođenja građevinskog zemljišta nameni ukoliko se građevinsko zemljište otuđuje radi izgradnje;
8. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveza;
9. način rešavanja sporova;
10. uslove, način i postupak za raskid ugovora;
11. obavezu lica kome se otuđuje građevinsko zemljište da sa nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu, EDB, PTT, toplifikaciju, gasifikaciju i drugo;
12. druga prava i obaveze.

### **Član 37**

Ugovor o otuđenju Uprava dostavlja učesniku javnog nadmetanja, odnosno učesniku u postupku prikupljanja ponuda, u roku od tri dana od dana overe ugovora o otuđenju.

### **Član 38**

Učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda koji smatra da je građevinsko zemljište otuđeno suprotno odredbama Zakona, odnosno ove odluke, te da mu je na taj način povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora o otuđenju u roku od osam dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

## **5. Stavljanje van snage rešenja o otuđenju**

### **Član 39**

Gradonačelnik donosi rešenje o stavljanju van snage rešenja o otuđenju u slučaju da lice kome je rešenjem otuđeno građevinsko zemljište:

1. ne plati cenu u roku utvrđenom rešenjem o otuđenju;
2. odustane od otuđenja posle izvršenog plaćanja cene, a pre zaključenja ugovora o otuđenju;
3. posle izvršenog plaćanja cene ne pristupi zaključenju ugovora o otuđenju u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o otuđenju.

U slučaju iz stava 1. tačka 1. ovog člana, predlog za donošenje rešenja o stavljanju van snage rešenja o otuđenju, podnosi Uprava, odmah po proteku roka za plaćanje cene.

U slučaju iz stava 1. tač. 2. i 3, ovog člana, predlog za donošenja rešenja o stavljanju van snage rešenja o otuđenju, podnosi Uprava, odnosno lice kome je rešenjem otuđeno građevinsko zemljište.

Lice iz stava 1. tačka 1. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita po javnom oglasu o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda.

Lice iz stava 1. tač. 2. i 3. ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime cene, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita.

#### **Član 40**

Gradonačelnik donosi rešenje o stavljanju van snage rešenja o otuđenju građevinskog zemljišta i u slučaju da u parničnom postupku pokrenutom od strane učesnika javnog nadmetanja, odnosno učesnika u postupku prikupljanja ponuda, bude pravosnažno poništen ugovor o otuđenju.

### **6. Raskid ugovora o otuđenju građevinskog zemljišta**

#### **Član 41**

Ugovor o otuđenju se može raskinuti u slučaju da lice kome je građevinsko zemljište otuđeno odustane od izgradnje na građevinskom zemljištu koje mu je otuđeno, kao i ukoliko ne izvršava druge obaveze iz ugovora o otuđenju.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, predlog za raskid ugovora o otuđenju podnosi lice kome je građevinsko zemljište otuđeno, odnosno Uprava.

#### **Član 42**

Po predlogu za raskid ugovora o otuđenju gradonačelnik donosi rešenje kojim se stavlja van snage rešenje o otuđenju.

Na osnovu rešenja iz stava 1. ovog člana gradonačelnik, u ime i za račun Grada, i lice kome je građevinsko zemljište otuđeno zaključuju sporazumni raskid ugovora o otuđenju, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja iz stava 1. ovog člana, licu kome je građevinsko zemljište otuđeno.

U slučaju da ne bude zaključen sporazumni raskid ugovora o otuđenju, u roku iz prethodnog stava, Gradonačelnik ima obavezu da jednostrano raskine ugovor o otuđenju, u skladu sa zakonom kojim se regulišu obligacioni odnosi.

Potpisi ugovorača na ugovoru o raskidu ugovora o otuđenju, overavaju se pred nadležnim organom, a troškovi overe padaju na teret lica sa kojim se raskida ugovor.

#### **Član 43**

Lice sa kojim je raskinut ugovor o otuđenju ima obavezu da, o svom trošku, izvrši brisanje

prava svojine u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i vrati građevinsko zemljište u prvobitno stanje, kao i da Gradu nadoknadi eventualno nastalu štetu.

Lice sa kojim je raskinut ugovor o otuđenju, po dostavljanju dokaza da je ispunio obaveze iz stava 1 ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime cene, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita.

## **IV DAVANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U ZAKUP**

#### **Član 44**

Građevinsko zemljište se može dati u zakup radi:

1. izgradnje objekata za koji se izdaje privremena građevinska dozvola u skladu sa zakonom;
2. realizacije projekata od značaja za Republiku Srbiju;
3. međusobnog raspolaganja vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini;
4. davanja koncesije ili poveravanja komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonom, i
5. ostvarivanja javno-privatnog partnerstva.

**1. Davanje građevinskog zemljišta u zakup radi izgradnje objekta za koji se izdaje privremena građevinska dozvola**

**Član 45**

Građevinsko zemljište se daje u zakup radi izgradnje objekata za koje je zakonom predviđeno izdavanje privremene građevinske dozvole, na određeno vreme, na rok na koji se donosi privremena građevinska dozvola (zavisno od vrste objekta, odnosno radova), koji se može produžiti za onoliko vremena za koliko je organ nadležan za izdavanje privremene građevinske dozvole produžio rešenje o privremenoj građevinskoj dozvoli, a ukupno najduže do pet godina.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, građevinsko zemljište se daje u zakup neposrednom pogodbom po tržišnim uslovima, a tržišnu vrednost zakupnine (u daljem tekstu: zakupnina) po 1 m građevinskog zemljišta koje se daje u zakup, na mesečnom nivou, utvrđuje gradska uprava Grada Niša, nadležna za poslove utvrđivanja poreza na imovinu.

Uz zahtev za davanje građevinskog zemljišta u zakup koji se podnosi Upravi dostavlja se tržišna vrednost zakupnine utvrđena od strane organa iz stava 2. ovog člana i nalog za dostavljanje ugovora o zakupu građevinskog zemljišta izdat od strane organa nadležnog za izdavanje privremene građevinske dozvole, koji mora da sadrži opis objekta koji se gradi, površinu građevinskog zemljišta koju je potrebno dati u zakup i rok na koji će se izdati privremena građevinska dozvola.

Uprava obaveštava podnosioca zahteva o mesečnom iznosu zakupnine, roku plaćanja, maksimalnom broju rata, načinu usklađivanja rata i sredstvima obezbeđenja plaćanja, o mogućnosti da ukupan iznos zakupnine plati jednokratno, kao i roku za jednokratnu uplatu.

Podnosilac zahteva je dužan da se u roku od 8 (osam) dana od dana prijema obaveštenja iz stava 4. ovog člana, pismeno izjasni o načinu plaćanja zakupnine i da dostavi sredstva obezbeđenja ukoliko se opredeli da plaćanje vrši na rate.

Podnosilac zahteva može dati izjavu i neposredno Upravi o čemu se sačinjava zapisnik.

U slučaju da se podnosilac zahteva u navedenom roku ne izjasni ili izjavi da ne prihvata zakupninu ili ne dostavi sredstva obezbeđenja (ukoliko se plaćanje vrši na rate), smatraće se da je odustao od zahteva.

Zakupnina predstavlja prihod Grada i uplaćuje se na odgovarajući račun Grada.

Zakupac građevinskog zemljišta može platiti zakupninu jednokratno ili u ratama.



Obaveza plaćanja zakupnine, iznos zakupnine i način plaćanja utvrđuju se rešenjem o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

Ukupna zakupnina je iznos mesečne zakupnine pomnožen sa vremenom (ukupnim brojem meseci) na koje se građevinsko zemljište daje u zakup.

U slučaju plaćanja zakupnine jednokratno, plaćanje se vrši u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup.

U slučaju plaćanja zakupnine u ratama, plaćanje se vrši u onoliko mesečnih rata na koliki je rok građevinsko zemljište dato u zakup, a najviše na 36 rata. Prva rata u visini od 10% utvrđene ukupne zakupnine plaća se u roku od 15 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup, a preostali iznos ukupne zakupnine u jednakim mesečnim ratama, najviše 35.

Rate će se usklađivati sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike, za period od ugovorenog obračuna zakupnine, do poslednjeg dana u mesecu, a uplaćuju se do 15. u narednom mesecu.

Za period kašnjenja u plaćanju, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom koji uređuje visinu stope i načina obračuna zatezne kamate.

Radi obezbeđenja plaćanja zakupnine, ukoliko se plaćanje vrši na rate, sredstva obezbeđenja su neopoziva bankarska garancija "bez prigovora" i naplativa "na prvi poziv", koja glasi na iznos zakupnine ili izvršna vansudska hipoteka uspostavljena u korist Grada, na nepokretnosti koja vredi najmanje 150% više od iznosa ukupne zakupnine.

Naplata sredstava obezbeđenja će se vršiti u korist propisanih uplatnih računa.

Kontrolu plaćanja rata, usklađivanje rata, obračun zatezne kamate i naplatu sredstava obezbeđenja vrši Uprava.

U slučaju produženja roka zakupa sprovodi se novi postupak davanja u zakup, na način propisan ovim članom, u kom slučaju se menjaju rešenje i ugovor o zakupu građevinskog zemljišta.

Odredbe ovog člana shodno se primenjuju i na davanje u zakup građevinskog zemljišta u javnoj svojini grada pravnim licima koja vrše osposobljavanje kandidata za vozače (auto škole) radi postavljanja poligona za izvođenje početne praktične obuke, kao i u svim drugim slučajevima kada je ugovor o zakupu propisan kao imovinsko- pravni osnov za izgradnju, izvođenje radova, odnosno postavljanja objekata.

## **2. Rešenje o zakupu građevinskog zemljišta**

### **Član 46**

Rešenje o davanju u zakup građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o licu kome se građevinsko zemljište daje u zakup;
2. podatke o katastarskoj parceli;

3. podatke o vrsti, odnosno nameni objekta;
4. visinu, rok i način plaćanja zakupnine (jednokratno ili na rate, sa konstatacijom da će se ukoliko se ugovori plaćanje na rate iznos rate usklađivati sa indeksom potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za poslove vođenja statistike), račun na koji se vrši uplata, sredstvo obezbeđenja ukoliko se plaćanje vrši na rate i posledice propuštanja plaćanja u roku;
5. rok trajanja zakupa;
6. rok privođenja zemljišta nameni, odnosno rok izgradnje privremenog objekta;
7. obavezu lica kome se građevinsko zemljište daje u zakup da, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o davanju građevinskog zemljišta u zakup, zaključi ugovor o zakupu.

### **3. Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta**

#### **Član 47**

Ugovor o zakupu građevinskog zemljišta sadrži naročito:

1. podatke o katastarskoj parceli;
2. opis i bliže podatke o vrsti, odnosno nameni i veličini objekta koji će se graditi;
3. visinu zakupnine, rok i način plaćanja zakupnine, s tim da ukoliko se ugovara plaćanje zakupnine na više rata ugovor sadrži način usklađivanja visine zakupa sa indeksom rasta potrošačkih cena u Republici Srbiji, prema objavljenim podacima nadležne organizacije za vođenje statistike;
4. sredstvo obezbeđenja ukoliko se plaćanje vrši na rate;
5. rok trajanja zakupa;
6. roku i načinu plaćanja doprinosa za uređivanje zemljišta;
7. uslove za uređenje ako se u zakup daje neuređeno građevinsko zemljište;
8. rok u kome građevinsko zemljište mora da se privede nameni, odnosno rok izgradnje privremenog objekta;
9. prava i obaveze u slučaju neizvršenja obaveze;
10. obavezu zakupca da sa nadležnim preduzećima ugovori i plati troškove za infrastrukturu, EDB, PTT, toplifikaciju, gasifikaciju i drugo;
11. način rešavanja sporova;
12. postupak i uslove za izmenu ili raskid ugovora;
13. uslove pod kojima se zakupcu predmetno zemljište može dati u svojину;
14. druga prava i obaveze.

## **Član 48**

Pravo zakupa iz čl. 45. ove odluke ne upisuje se u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima.

### ***4. Davanje građevinskog zemljišta u zakup u drugim slučajevima***

## **Član 49**

U slučaju davanja koncesije ili poveravanja komunalne delatnosti u skladu sa posebnim zakonima, građevinsko zemljište se može dati u zakup na vremenski period predviđen ugovorom o koncesiji, odnosno na vremenski period na koji je povereno obavljanje komunalne delatnosti.

Radi ostvarivanja javno-privatnog partnerstva, neizgrađeno građevinsko zemljište u javnoj svojini može se dati u zakup privatnom partneru na rok na koji je zaključen javni ugovor u skladu sa zakonom kojim se uređuje javno-privatno partnerstvo i koncesije, odnosno unositi kao osnivački ulog u privredna društva, a vlasnik građevinskog zemljišta u javnoj svojini može sa fizičkim ili pravnim licem zaključiti i ugovor o zajedničkoj izgradnji jednog ili više objekata.

Građevinsko zemljište se može dati u zakup po zakupnini koja je manja od tržišne ili bez naknade kada se radi o realizaciji projekata za izgradnju objekata od značaja za Republiku Srbiju, kao i kada se radi o međusobnom raspolaganju između vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini.

Davanje u zakup građevinskog zemljišta iz stava 1., 2. i 3. ovog člana, vrši se na način i pod uslovima propisanim podzakonskim aktom Vlade Republike Srbije.

Učesnik javnog nadmetanja, odnosno učesnik u postupku prikupljanja ponuda koji smatra da je građevinsko zemljište dato u zakup suprotno odredbama zakona, podzakonskog akta Vlade Republike Srbije, odnosno ove Odluke, te da mu je na taj način povređeno pravo, može podneti nadležnom sudu tužbu za poništaj ugovora o zakupu u roku od osam dana od saznanja za zaključenje ugovora, a najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

### ***5. Stavljanje van snage rešenja o davanju u zakup građevinskog zemljišta***

## **Član 50**

Gradonačelnik donosi rešenje o stavljanju van snage rešenja o davanju u zakup u slučaju da lice kome je rešenjem dato u zakup građevinsko zemljište:

1. ne plati ukupnu zakupninu u roku utvrđenom u rešenju o davanju u zakup (ukoliko je kao način plaćanja zakupnine utvrđena jednokratna uplata) ili ne plati prvu ratu, odnosno ostale rate u roku utvrđenom rešenjem o zakupu (ukoliko je kao način plaćanja zakupnine utvrđeno plaćanje na rate);
2. odustane od zakupa posle izvršenog plaćanja ukupne zakupnine, odnosno prve rate zakupnine, a pre zaključenja ugovora o zakupu;
3. posle izvršenog plaćanja ukupne zakupnine, odnosno prve rate zakupnine, ne pristupi zaključenju ugovora o zakupu u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja o zakupu.

U slučaju iz stava 1. tačka 1. ovog člana, predlog za donošenje rešenja o stavljanju van snage rešenja o zakupu, podnosi Uprava odmah po proteku roka za plaćanje zakupnine.

U slučaju iz stava 1. tač. 2. i 3. ovog člana, predlog za donošenja rešenja o stavljanju van snage rešenja o davanju u zakup, podnosi Uprava, odnosno lice kome je rešenjem dato u zakup građevinsko zemljište.

Ukoliko je građevinsko zemljište dato u zakup u postupku javnog oglašavanja, lice iz stava 1. tačka 1. ovog člana nema pravo na povraćaj uplaćenog depozita po javnom oglasu o javnom nadmetanju, odnosno prikupljanju ponuda, a eventualno data depozitna bankarska garancija će se naplatiti.

Lice iz stava 1. tač. 2. i 3. ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime zakupnine, u nominalnom iznosu, umanjenog za iznos depozita, ukoliko je građevinsko zemljište dato u zakup u postupku javnog oglašavanja.

## **Član 51**

Gradonačelnik donosi rešenje o stavljanju van snage rešenja o davanju u zakup građevinskog zemljišta i u slučaju da u parničnom postupku pokrenutom od strane učesnika javnog nadmetanja, odnosno učesnika u postupku prikupljanja ponuda, bude pravosnažno poništen ugovor o zakupu.

## ***6. Izmena ugovora o zakupu građevinskog zemljišta***

### **Član 52**

Ako se promeni vlasnik objekta, odnosno posebnog fizičkog dela objekta koji je izgrađen ili se gradi na građevinskom zemljištu u javnoj svojini, koje se koristi po osnovu ugovora o zakupu zaključenom u skladu sa ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, zakupodavac će, na zahtev zakupca, izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto, odnosno pored dotadašnjeg zakupca stupiti novi vlasnik objekta, odnosno dela objekta.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu dostavlja se ugovor o kupovini objekta ili kupovini objekta u izgradnji, odnosno drugi pravni osnov kojim se stiče pravo svojine na objektu ili objektu u izgradnji, koji je overen u skladu sa zakonom, odnosno pravosnažno rešenje o nasleđivanju, sa potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po tom pravnom osnovu ili sa potvrdom poreske uprave o oslobađanju od poreske obaveze, i izjava novog vlasnika objekta, odnosno dela objekta da prihvata sve obaveze dotadašnjeg zakupca iz ugovora o zakupu.

Ako se promeni vlasnik katastarske parcele kome je u postupku ispravke granica susednih katastarskih parcela dato u zakup građevinsko zemljište u javnoj svojini, na zahtev novog vlasnika može se izmeniti ugovor o zakupu tako što će na mesto dotadašnjeg zakupca, stupiti novi vlasnik katastarske parcele.

Uz zahtev za izmenu ugovora o zakupu iz stava 3. ovog člana dostavlja se dokaz o pravu svojine na katastarskoj parceli, osnov sticanja sa potvrdom poreske uprave o izmirenju poreza po osnovu sticanja prava svojine ili sa potvrdom poreske uprave o oslobođenju od poreske obaveze i izjava vlasnika da prihvata sve obaveze dotadašnjeg zakupca iz ugovora o zakupu.

Po zahtevu iz stava 1. i 3. ovog člana, gradonačelnik donosi rešenje kojim se menja zakupac, tako što će na mesto, odnosno pored dotadašnjeg zakupca stupiti, novi vlasnik.

Na osnovu rešenja iz stava 5. ovog člana zakupodavac zaključuje sa novim vlasnikom, ugovor o zakupu, odnosno ugovor o izmeni ugovora o zakupu, u roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja novom vlasniku, koji po potpisivanju predstavlja osnov za promenu upisa zakupca u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima. Prava i obaveze za novog zakupca nastaju danom upisa prava zakupa u javnoj knjizi o nepokretnostima i pravima na njima.

## **7. Pretvaranje prava zakupa u pravo svojine**

### **Član 53**

Pravo zakupa na izgrađenom građevinskom zemljištu koje je stečeno ugovorom o zakupu u trajanju od najmanje 50 godina, zaključenom u skladu sa ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, pretvara se u pravo svojine pod uslovima i na način propisan Zakonom, po izmirenju ukupne zakupnine, o čemu Uprava izdaje potvrdu.

Pravo zakupa na neizgrađenom građevinskom zemljištu koje je stečeno ugovorom o zakupu u trajanju od najmanje 50 godina, zaključenom u skladu sa ranijim zakonima o planiranju i izgradnji, pretvara se u pravo svojine pod uslovima i na način propisan Zakonom, po izmirenju ukupne zakupnine, o čemu Uprava izdaje potvrdu.

U slučaju iz stava 2. ovog člana, Pravobranilaštvo, na zahtev zakupca, radi pretvaranja prava zakupa u pravo svojine, dostavlja organu nadležnom za poslove vođenja evidencije nepokretnosti i pravima na njima i dokaz da u zakonskom roku nije pokrenut sudski postupak od strane Grada Niša za raskid ugovora o zakupu, odnosno da je isti okončan u korist podnosioca zahteva ukoliko je pokrenut.

## **8. Raskid ugovora o zakupu**

### **Član 54**

Ugovor o zakupu se raskida pre isteka ugovorenog roka:

1. ako zakupac odustane od izgradnje na građevinskom zemljištu koje mu je dato u zakup;
2. ako zakupac ne plati zakupninu u visini od tri dospelje mesečne rate;
3. ako zakupac ne koristi dato građevinsko zemljište za potrebe izgradnje već za druge namene,
4. ako zakupac ne privede građevinsko zemljište nameni u ugovorenom roku, odnosno ne izgradi privremeni objekat u ugovorenom roku i
5. u drugim slučajevima u skladu sa zakonom.

### **Član 55**

Na raskid ugovora o zakupu shodno se primenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raskid ugovora o otuđenju.

## **Član 56**

Lice sa kojim je raskinut ugovor o zakupu, ima obavezu da, o svom trošku, izvrši brisanje prava zakupa u javnoj knjizi o evidenciji nepokretnosti i pravima na njima i vrati građevinsko zemljište u prvobitno stanje, kao i da gradu nadoknadi eventualno nastalu štetu.

Zakupac sa kojim je raskinut ugovor o zakupu, po dostavljanju dokaza da je ispunio obaveze iz stava 1. ovog člana ima pravo na povraćaj uplaćenog iznosa na ime zakupnine, u nominalnom iznosu, ukoliko je zakupnina plaćena jednokratno, umanjenom za depozit (ukoliko je građevinsko zemljište dato u zakup u postupku javnog oglašavanja) i srazmerni deo iznosa zakupnine za period držanja građevinskog zemljišta u zakupu, u skladu sa nalazom i mišljenjem stalnog sudskog veštaka građevinske struke.

## **V MEĐUSOBNO RASPOLAGANJE VLASNIKA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNOJ SVOJINI**

### **Član 57**

Međusobno raspolaganje vlasnika građevinskog zemljišta u javnoj svojini je prenos prava javne svojine na građevinskom zemljištu između nosilaca prava javne svojine.

Pod međusobnim raspolaganjem iz stava 1. ovog člana, podrazumeva se i davanje građevinskog zemljišta u zakup i razmena.

Međusobno raspolaganje između nosilaca prava javne svojine na građevinskom zemljištu vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, s tim da se građevinsko zemljište može otuđiti ili dati u zakup bez naknade, odnosno po ceni, odnosno zakupnini koja je manja od tržišne u skladu sa zakonom, podzakonskim aktom Vlade Republike Srbije i ovom odlukom.

U slučaju da se međusobno raspolaganje između nosilaca prava javne svojine na građevinskom zemljištu vrši po tržišnim uslovima, tržišnu vrednost građevinskog zemljišta utvrđuje Republički organ nadležan za procenu tržišne vrednosti.

## **VI ULAGANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U KAPITAL**

### **Član 58**

Neizgrađeno građevinsko zemljište se može unositi kao osnivački ulog u javno preduzeće i društvo kapitala.

Unošenje građevinskog zemljišta iz stava 1. ovog člana, vrši se na način i u postupku koji su propisani Statutom, posebnim zakonima kojima je uređena oblast privrednih društava i javnih preduzeća i osnivačkim aktom javnog preduzeća, odnosno društva kapitala ukoliko se radi o ulaganju u kapital već osnovanih pravnih lica.

Način i uslove za ulaganje iz stava 1. ovog člana bliže propisuje Vlada Republike Srbije.

## **VII USTANOVLJAVANJE PRAVA STVARNE SLUŽBENOSTI**

### **Član 59**

Rešenje o ustanovljavanju prava stvarne službenosti na građevinskom zemljištu u javnoj svojini Grada, kao poslužnom dobru, može se doneti kada je prema propisima kojima se uređuje izgradnja, odnosno drugim propisima, ugovor o ustanovljavanju prava službenosti predviđen kao imovinsko-pravni osnov.

Rešenje o ustanovljavanju prava stvarne službenosti iz stava 1. ovog člana, može se doneti i u drugim slučajevima kada je to, s obzirom na okolnosti, neophodno.

Uz zahtev za donošenje rešenja iz stava 1. ovog člana, podnosilac zahteva prilaže nalog za dostavljanje ugovora o ustanovljavanju prava službenosti, izdat od organa nadležnog za izdavanje građevinske dozvole, odnosno rešenja o odobrenju za izvođenje radova.

Uz zahtev za donošenje rešenja iz stava 2. ovog člana, podnosilac zahteva prilaže nalaz veštaka odgovarajuće struke i Idejni projekat trase infrastrukturnog objekta, iz koga sledi neophodnost konstituisanja prava službenosti.

Za ustanovljeno pravo stvarne službenosti se plaća naknada, obračunata u skladu sa odlukom Grada kojim se utvrđuje visina naknade za ustanovljenje prava službenosti na građevinskom zemljištu u javnoj svojini Grada.

Obaveza plaćanja naknade se utvrđuje ugovorom i ista se plaća u roku od 15 dana od dana zaključenja ugovora.

U roku od 30 dana od dana dostavljanja rešenja iz stava 1. ovog člana, Grad i sticalac prava službenosti zaključuju ugovor o ustanovljavanju prava stvarne službenosti.

Ukoliko sticalac prava službenosti ne izvrši plaćanje naknade u roku iz stava 6. ovog člana, kao i ukoliko ne pristupi zaključenju ugovora u roku iz stava 7. ovog člana, rešenje iz stava 1. ovog člana se stavlja van snage.

## VIII PRIBAVLJANJE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA U JAVNU SVOJINU GRADA

### Član 60

Građevinsko zemljište se pribavlja u javnu svojinu Grada u skladu sa odredbama zakona kojim je uređena javna svojina, koje se odnose na pribavljanje drugih nepokretnosti u javnu svojinu.

Pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada Niša sprovodi se u postupku javnog nadmetanja ili prikupljanja pismenih ponuda, a izuzetno neposrednom pogodbom, pod uslovima utvrđenim zakonom, uredbom i ovom odlukom.

Najviša kupoprodajna cena građevinskog zemljišta koje se pribavlja u javnu svojinu grada je tržišna vrednost predmetne nepokretnosti.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta utvrđuje gradska uprava, nadležna za utvrđivanje poreza na imovinu.

Građevinsko zemljište se može pribaviti u javnu svojinu grada neposrednom pogodbom, ali ne iznad procenjene tržišne vrednosti nepokretnosti, ako u konkretnom slučaju to predstavlja jedino moguće rešenje, pod kojim se podrazumeva:

1. slučaj kada građevinsko zemljište koje se pribavlja u javnu svojину po svojim karakteristikama jedino odgovara potrebama Grada, gradske opštine, odnosno pravnih lica koje je osnovao Grad, s tim da rešenje kojim se pribavlja građevinsko zemljište sadrži obrazloženje razloga opravdanosti i celishodnosti pribavljanja i razloge zbog kojih se pribavljanje ne bi moglo realizovati javnim nadmetanjem, odnosno prikupljanjem ponuda;

2. slučaj kada se radi o međusobnom raspolaganju između nosilaca prava javne svojine.

Građevinsko zemljište se može pribaviti u javnu svojinu Grada i besteretnim pravnim poslom (poklon ili jednostrana izjava volje).

## **Član 61**

Pribavljanje neizgrađenog građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada za potrebe uređenja površina javne namene, može se, osim u postupku propisanom zakonom kojim se uređuje eksproprijacija, sprovesti i sporazumom sa vlasnikom građevinskog zemljišta, neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima.

Pribavljanje neizgrađenog građevinskog zemljišta za potrebe iz stava 1. ovog člana vrši Grad, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom, podzakonskim propisima i opštim aktima Grada koji uređuju pribavljanje stvari u javnu svojinu.

Kupoprodajnu cenu iz ugovora o pribavljanju građevinskog zemljišta u skladu sa ovim članom, isplaćuje Grad u skladu sa finansijskim planom Grada.

## **IX RAZMENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 62**

Razmena građevinskog zemljišta u javnoj, zadružnoj i privatnoj svojini, vrši se neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa zakonom, podzakonskim aktom Vlade Republike Srbije i ovom odlukom.

Predmet razmene može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

Pod razmenom građevinskog zemljišta podrazumeva se otuđenje građevinskog zemljišta iz javne svojine, kao i pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada, pa se odredbe ove odluke koje se odnose na postupak otuđenja građevinskog zemljišta, odnosno pribavljanja građevinskog zemljišta u javnu svojinu grada, shodno primenjuju i na postupak razmene izgrađenog i neizgrađenog građevinskog zemljišta.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje se razmenjuje utvrđuje gradska uprava nadležna za poslove utvrđivanja poreza na imovinu, a u opravdanim slučajevima tržišnu vrednost može utvrditi i republički organ nadležan za procenu tržišne vrednosti, naročito u slučaju kada je predmet razmene građevinsko zemljište u svojini drugih nosilaca prava javne svojine.

## **X DEOBA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**

### **Član 63**



Deoba građevinskog zemljišta u susvojini Grada Niša i drugih nosilaca prava svojine vrši se shodno odredbama zakona kojim se uređuju osnove svojinsko-pravnih odnosa i ove odluke, neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima. Deoba se vrši u cilju razvrgnuća suvlasničke zajednice.

Deoba iz stava 1. ovog člana, sprovodi se i u slučaju da je na građevinskom zemljištu upisana javna svojina grada i pravo korišćenja lica za koje će pravo i uslovi za pretvaranje prava korišćenja u pravo svojine biti uređeno posebnim zakonom, u kom slučaju se vrši razvrgnuće suvlasničke, odnosno sukorisničke zajednice.

Deoba iz stava 1. ovog člana, sprovodi se i u slučaju da je na građevinskom zemljištu upisana javna svojina grada i pravo dugoročnog zakupa koje je stečeno na osnovu ranijih zakona o planiranju i izgradnji.

Predmet deobe može biti izgrađeno i neizgrađeno građevinsko zemljište.

Tržišnu vrednost građevinskog zemljišta koje je predmet deobe utvrđuje organizaciona jedinica gradske uprave nadležna za poslove utvrđivanja poreza na imovinu, a u opravdanim slučajevima tržišnu vrednost može utvrditi i republički organ nadležan za procenu tržišne vrednosti, naročito u slučaju kada je predmet deobe građevinsko zemljište u svojini drugih nosilaca prava javne svojine.

#### **Član 64**

Radi razvrgnuća suvlasničke ili sukorisničke zajednice, odnosno deobe građevinskog zemljišta na kome je upisano pravo dugoročnog zakupa, Uprava pribavlja informaciju o mogućnostima i ograničenjima gradnje na građevinskom zemljištu koje je predmet deobe, a po potrebi i izveštaj o mogućnostima parcelacije, odnosno preparcelacije.

Ukoliko je radi donošenja rešenja o deobi građevinskog zemljišta potrebna izrada projekta parcelacije, odnosno preparcelacije, podnosilac zahteva obezbeđuje izradu projekta, u skladu sa izveštajem iz stava 1 ovog člana i snosi troškove izrade.

U slučaju da je građevinsko zemljište koje je predmet deobe, ili deo tog zemljišta, više katastarskih parcela, od kojih su neke postojeće ili planirane javne površine, kriterijum koji je opredeljujući prilikom procene opravdanosti i celishodnosti deobe je sticanje prava isključive svojine grada na građevinskom zemljištu javne namene.

U slučaju da je predmet deobe građevinsko zemljište na više katastarskih parcela, od kojih su neke izgrađene, a neke neizgrađene, kriterijum koji je opredeljujući prilikom procene opravdanosti i celishodnosti deobe je sticanje prava isključive svojine grada na neizgrađenom građevinskom zemljištu.

#### **Član 65**

Građevinsko zemljište u javnoj svojini se može otuđiti drugom suvlasniku, neposrednom pogodbom, po tržišnim uslovima, u skladu sa odredbama ove odluke kojima je uređeno otuđenje građevinskog zemljišta u slučaju:

1. da postoji suvlasništvo na katastarskoj parceli za koju nema urbanističkih uslova za formiranje dve ili više građevinskih parcela;

2. da idealni deo građevinskog zemljišta u javnoj svojini preračunat u realni deo ne ispunjava uslov za formiranje posebne građevinske parcele;

3. da se građevinska parcela sastoji od više katastarskih parcela od kojih su neke u javnoj, a neke u privatnoj svojini, s tim da građevinsko zemljište u javnoj svojini ne ispunjava uslov za posebnu građevinsku parcelu, a nisu ispunjeni drugi uslovi za otuđenje neposrednom pogodbom u postupku ispravke granice susednih katastarskih parcela.

U slučajevima iz stava 1, tač. 1. i 2, ovog člana, idealni deo građevinskog zemljišta u javnoj svojini, može se otuđiti i javnim oglašavanjem radi izgradnje, pod uslovom da je katastarska parcela neizgrađeno građevinsko zemljište koje ispunjava uslove građevinske parcele i koje je namenjeno za izgradnju, i pod uslovom da takav zahtev podnese drugi suvlasnik, u kom slučaju se primenjuju odredbe ove odluke kojima je uređeno otuđenje građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem.

U slučaju iz stava 1, tačka 3. ovog člana, katastarske parcele u javnoj svojini koje čine deo građevinske parcele mogu se otuđiti javnim oglašavanjem radi izgradnje u skladu sa odredbama ove odluke kojima je uređeno otuđenje građevinskog zemljišta javnim oglašavanjem, pod uslovom da takav zahtev podnesu vlasnici preostalih katastarskih parcela koje čine građevinsku parcelu.

U slučaju iz st. 2. i 3. ovog člana, drugi suvlasnik, odnosno vlasnici katastarskih parcela koje čine deo građevinske parcele, daju saglasnost gradu da sprovede postupak otuđenja građevinskog zemljišta u javnoj svojini, putem javnog oglašavanja, donese rešenje i zaključi ugovor o otuđenju.

## **Član 66**

Odredbe ove odluke kojima je uređena deoba građevinskog zemljišta, shodno se primenjuju i na deobu neizgrađenog građevinskog zemljišta u zajedničkoj svojini Grada Niša i drugih nosilaca prava svojine, odnosno korisnika iz člana 63. stav 2. ove odluke, pod uslovom da se na osnovu uverenja organa nadležnog za upis prava na nepokretnostima, ili drugih dokaza, može utvrditi realni udeo suvlasnika, odnosno sukorisnika, s tim da ukoliko realni udeo ne može da se utvrdi, pretpostavka je da su suvlasnički, odnosno sukorisnički udeli jednaki.

## **XI STAVLJANJE REŠENJA VAN SNAGE**

### **Član 67**

Ukoliko se utvrdi da je u postupku raspolaganja građevinskim zemljištem, usled nepotpunog ili pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno usled pogrešne primene materijalnog prava, građevinskim zemljištem raspolagano suprotno zakonu, odnosno odluci, Gradonačelnik će doneti rešenje kojim će izmeniti, odnosno staviti van snage rešenje o raspolaganju, u kom slučaju se primenjuju odredbe ove odluke koje se odnose na raskid ugovora, s tim da posledica rešenja o izmeni može biti i zaključenje aneksa ugovora.

Gradonačelnik će doneti rešenje kao u stavu 1 ovog člana, i u drugim slučajevima kada je to potrebno radi usaglašavanja sa novim činjeničnim stanjem.

### **Član 68**

Gradonačelnik može doneti rešenje kojim se u celini ili delimično stavlja van snage rešenje, odnosno drugi akt o dodeli zemljišta na korišćenje radi izgradnje, u skladu sa ranije važećim

zakonima kojima je bilo uređeno građevinsko zemljište do 13. maja 2003. godine, u slučaju da takav zahtev podnese Uprava, lice kome je zemljište dodeljeno, odnosno njegov pravni sledbenik, kao i u slučaju da to lice nije upisano kao korisnik u javnoj evidenciji o nepokretnostima i pravima na njima.

Zahtev za donošenje rešenja iz stava 1. ovog člana podnosi Uprava, odnosno lice kome je zemljište dodeljeno, odnosno njegov pravni sledbenik.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, lice može ostvariti pravo na raskid ugovora i povraćaj uplaćenih sredstava u skladu sa opštim aktom grada važećim u vreme potpisivanja ugovora o raskidu.

## XII SAGLASNOSTI

### Član 69

Gradonačelnik donosi rešenje kojim daje saglasnost za izgradnju drugom suvlasniku, sukorisniku, odnosno zajedničaru na građevinskom zemljištu u susvojini, odnosno zajedničkoj svojini grada i drugog lica, kada je takva saglasnost uslov pribavljanja rešenja o odobrenju za izvođenje radova, izdavanje građevinske dozvole i u slučaju ozakonjenja objekata.

Gradonačelnik donosi rešenje kojim daje saglasnost i u drugim slučajevima u vezi građevinskog zemljišta, kada je takva saglasnost uslov za ostvarivanje prava podnosioca zahteva.

U slučaju iz stava 1. ovog člana, podnosilac uz zahtev prilaže nalog za dostavljanje saglasnosti izdat od strane organa nadležnog za poslove izdavanja rešenja o odobrenju za izvođenje radova, odnosno građevinske dozvole, kao i dokaz da je data saglasnost i drugih suvlasnika, odnosno zajedničara na katastarskoj parceli.

### Član 70

Procenu ispunjenosti uslova, odnosno celishodnost i opravdanosti davanja saglasnosti iz člana 69. ove Odluke, daje Komisija.

### Član 71

Javna preduzeća i druga pravna lica, čiji je osnivači grad (u daljem tekstu: preduzeće), nemaju obavezu pribavljanja saglasnosti grada radi izgradnje, izvođenja radova ili postavljanja objekata na građevinskom zemljištu u javnoj svojini grada, pod uslovom da je izgradnja planirana programom poslovanja preduzeća, odnosno da tom izgradnjom preduzeće ostvaruje registrovanu komunalnu ili drugu delatnost, u kom slučaju nadležni organ izdaje odgovarajuću dozvolu na grad, za potrebe preduzeća.

Mišljenje o ispunjenosti uslova iz stava 1. ovog člana, daje organizaciona jedinica Gradske uprave nadležna za oblast kojoj pripada delatnost preduzeća.

Odredba stava 1. ovog člana ne odnosi se na izgradnju kojom se nepokretnosti pribavljaju u javnu svojinu grada.

## XIII PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

## **Član 72**

Zahtevi za raspolaganje građevinskim zemljištem u javnoj svojini grada, odnosno pribavljanje građevinskog zemljišta u javnu svojinu Grada, kao i drugi zahtevi koji su podneti do dana stupanja na snagu ove odluke, okončaću se po opštem aktu koji je važio u vreme podnošenja zahteva, osim zahteva za davanje građevinskog zemljišta u zakup neposrednom pogodbom i zahteva za promenu ugovora o zakupu iz člana 52. ove odluke koji će se rešavati u skladu sa ovom odlukom ukoliko su ti zahtevi podneti posle stupanja na snagu Zakona o izmenama i dopunama Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", broj 132/2014).

Izuzetno od stava 1. ovog člana, zahtevi iz stava 1. ovog člana će se rešavati u skladu sa ovom odlukom ukoliko se podnosilac zahteva tako izjasni.

## **Član 73**

Stupanjem na snagu ove odluke, prestaje da važi Odluka o otuđenju i davanju u zakup građevinskog zemljišta ("Sl. list Grada Niša", br. 66/2010, 64/2011 i 48/2013).

## **Član 74**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Grada Niša".